



Fjordstjernen A/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 34221987

Årsrapport 1. maj til 31. december 2017

6. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 27. februar 2018**

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kalle Overgaard', written over a horizontal line.

Navn:

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	Fjordstjernen A/S Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 34221987
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Fjordstjernen A/S er et projektudviklingselskab i AP Ejendomme koncernen, som pr. 1. november 2017 er erhvervet fra K. V. Andersen Non-Food Import Company A/S.

Selskabet har en attraktivt beliggende grund ved havnen i Holbæk, der giver mulighed for udvikling af ca. 7.300 etagemeter boligbyggeri.

Igangsætning af byggeprojekt forventes at ske i løbet af 2018.

I forlængelse af erhvervelsen, har selskabet omlagt regnskabsår fra 01.05 – 30.04 til kalenderåret, så selskabet herefter har samme regnskabsår som øvrige selskaber i AP koncernen. Omlægningsperioden er 01.05 – 31.12.2017.

Selskabets resultat i omlægningsperioden er et overskud på 5,7 mio. kr. mod et underskud på 0,1 mio. kr. i regnskabsåret 2016/17. I omlægningsperiodens resultat indgår positiv værdiregulering efter skat på 5,8 mio. kr. vedrørende selskabets investeringsejendom (grundareal).

I AP Ejendomme A/S' ejerperiode udgør resultatet -0,1 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Indtil projektet realiseres, vil selskabets resultat før værdireguleringer udvise underskud som følge af administrationsomkostninger og andre omkostninger i projektperioden.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Resultat i omlægningsperioden på 5,7 mio. kr. foreslås overført til "*overført overskud eller underskud*".

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017 for Fjordstjernen A/S.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2018

Direktion



Peter Olsson

Bestyrelse



Karsten Laursen



Peter Olsson



Helle Høeg Haugsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fjordstjernen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordstjernen A/S for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere

selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Resultatopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 1/5-31/12
2017 2016/17

1	Ejendomsindtægter	64	96
2	Ejendomsomkostninger	-83	-207
	BRUTTORESULTAT	-19	-111
3	Andre eksterne omkostninger	-125	0
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-144	-111
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	7.420	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	7.276	-111
4	Finansielle indtægter	0	1
	RESULTAT FØR SKAT	7.276	-110
5	Skat	-1.600	24
	RESULTAT	5.676	-86

	Til disposition:		
	Resultat	5.676	-86
	I alt	5.676	-86
	Foreslås anvendt således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	5.676	-86
	I alt	5.676	-86

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2017

30.04.2017

AKTIVER

6	Investeringsejendomme under udførelse	16.237	0
7	Grunde og bygninger	0	8.580
	Materielle investeringsaktiver i alt	16.237	8.580
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.237	8.580
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	83	0
	Aktuelt skatteaktiv	24	0
	Andre tilgodehavender	8	52
	Likvide beholdninger	0	284
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	115	336
	AKTIVER I ALT	16.352	8.916

PASSIVER

8	Selskabskapital	9.005	9.005
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført overskud eller underskud	5.577	-99
	EGENKAPITAL I ALT	14.582	8.906
9	Udskudte skatteforpligtelser	1.632	0
	HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT	1.632	0
	Anden gæld	138	10
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	138	10
	PASSIVER I ALT	16.352	8.916

- 10 Eventualforpligtelser
- 11 Personaleforhold
- 12 Koncernforhold
- 13 Nærstående parter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2017	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.05.2017	9.005	0	-99	8.906
Resultat		0	5.676	5.676
Egenkapital 31.12.2017	9.005	0	5.577	14.582

Egenkapitaloppgørelse 30.04.2017	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.05.2016	9.005	0	-13	8.992
Resultat	0	0	-86	-86
Egenkapital 30.04.2017	9.005	0	-99	8.906

Noter

Note		1/5-31/12	
Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.		2017	2016/17
1	Ejendomsindtægter		
	Lejeindtægter	64	96
	Ejendomsindtægter	64	96
2	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-83	-207
	Ejendomsomkostninger	-83	-207
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-100	0
	Andre omkostninger	-25	0
	Andre eksterne omkostninger	-125	0
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter koncernmellemværender, tidligere ejer	0	1
	Finansielle indtægter	0	1
5	Skat		
	Ændring i udskudt skat	-1.632	0
	Aktuel skat	32	24
	Skat	-1.600	24

Noter

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2017

30.04.2017

6	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	0	0
	Overført fra grunde og bygninger	8.580	0
	Tilgang	237	0
	Kostpris ved årets slutning	8.817	0
	Nettoopskrivninger primo	0	0
	Tilgang	7.420	0
	Nettoopskrivninger ultimo	7.420	0
	Regnskabsmæssig værdi	16.237	0

7	Grunde og bygninger		
	Kostpris primo	8.580	8.580
	Overført til investeringsejendom under udførelse	-8.580	0
	Kostpris ultimo	0	8.580
	Nettoopskrivning primo	0	0
	Nettoopskrivning ultimo	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	0	8.580

8	Selskabskapital		9.005
	Aktiekapitalen er fordelt på en eller flere kapitalandele a nominelt 1.000 kr.		
	Ændring i aktiekapitalen i perioden 25.01.2012 - 31.12.2017	<u>1.000 kr.</u>	
	Aktiekapital 25.01.2012	500	
	Kapitaludvidelse ved nyttegning 01.03.2012	8.500	
	Kapitaludvidelse ved nyttegning 22.10.2013	5	
	Aktiekapital 31.12.2017	9.005	

9	Udskudte skatteforpligtelser		
	Saldo primo	0	0
	Årets bevægelse	1.632	0
	Udskudte skatteforpligtelser	1.632	0
	Den beregnede udskudte skat vedrører investeringsejendomme under udførelse.		

10	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

11	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		

12	Koncernforhold		
	Fjordstjernen A/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		

13	Nærstående parter		
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på Fjordstjernen A/S som følge af ejerandel.		

Noter

14. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har omlagt regnskabsår fra 01.05-30.04 til kalenderåret, så selskabet herefter har samme regnskabsår som øvrige selskaber i AP-koncernen. Omlægningsperioden er 01.05 – 31.12.2017.

Sammenligningstal i resultatopgørelsen indeholder således 12 måneders drift, mens indeværende år indeholder 8 måneders drift og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af ejendomme er ændret fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har ikke beløbsmæssig effekt på tidligere år.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Ejendomme A/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem Fjordstjernen A/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

Skat

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, således at selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem.

Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som er gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under udførelse værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter forsikrings selskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.